首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING

大宗物业成交案例分析——

LG 双子座

大宗物业成交案例分析 | LG 双子座

北京的大宗物业市场，从标的类型来看，写字楼及综合体较受青睐。2 月 7 日，LG 电子[066570]消息称以 1.37 万亿韩元（约合人民币 80.46 亿元）出售中国北京双子座大厦，买方为新加坡 SWFs 之一的新加坡政府投资公司（GIC）。

LG 表示，为预防全球经济的不确定性，确保资金流动性，公司从去年着手出售双子座大厦。

GIC 房地产首席投资官 Mr. Lee Kok Sun 表示，这一具有里程碑意义的发展将受益于北京市中心对写字楼的强劲需求，并在长期内产生可观的回报。

『 物 业 详 情 』

LG 双子座大厦为甲级写字楼，2002 年 6 月 26 日正式动工，造型与 LG 设于韩国汉城的世界总部外型相仿。大厦由裙房、联楼及两幢主塔楼组成，地上 30 层，地下 4 层，裙房 5 层，高 140 米，包含写字楼和购物中心两种业态，单一业权。写字楼内部采用落地式玻璃窗设计，楼内采用了 IBS 智能楼宇系统。大厦建成后，该物业成为国贸 CBD 第一座由非中国籍企业建造的建筑，因此也是日韩企业进入中国市场后的一个重要标志性建筑。

名称	LG 双子座大厦		
项目位置	北京市朝阳区建国门外大街乙 12 号		
建成年代	2005 年	投资额	4 亿美元（约合人民币 32.28 亿元[1]）
占地面积（m²）	13012	总建筑面积（m²）	150407.72
标准层（m²）	1720	停车位（个）	地上 120，地下 600

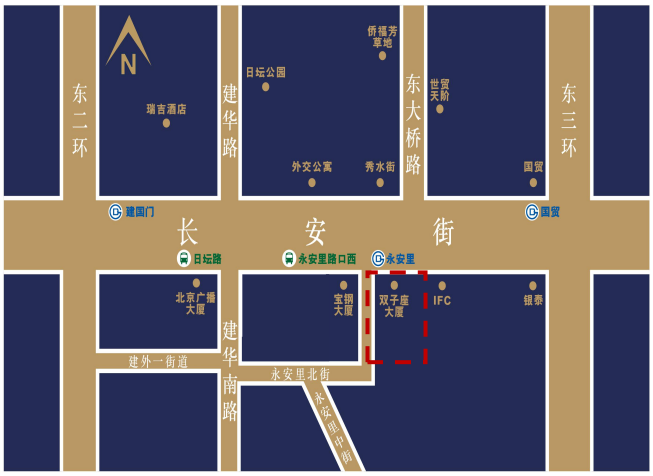
楼层	用途	楼层	建筑面积（m²）
	办公	F6-F30	80085
	购物广场	B2-F5	35680

1. 按照 2005 年汇率计算。

资料来源：LG 双子座大厦公开资料

目前，双子座大厦有 20%左右的空间被 LG 电子等 LG 子公司用作办公用途。优质物业资源吸引大批中国及跨国企业入驻，如耐克、OURHOME、阿联酋阿提哈德航空、三菱汽车

(中国)有限公司等。



大厦 B1 层直接和 1 号线**永安里**地铁站连通。

『 交 易 信 息 』

■交易双方

韩国 LG 集团成立于 1947 年，旗下子公司有 LG 电子、LG Display、LG 化学等。LG 集团 2019 年四季度财报显示，LG 智能手机业务第四季度的收入为 11.2 亿美元，同比减少了 2.9 亿美元，移动部门 2019 年总亏损达 8.45 亿美元。

GIC 是新加坡最大的政府投资机构，全称“Government of Singapore Investment Corp”。GIC 成立于 1981 年，由副总理吴庆瑞创办，成立之初总理李光耀曾亲自担任董事会主席。GIC 是当今世界上规模最大、最成熟的 PE 投资者之一，主要任务是管理新加坡的外汇储备。

■交易路径

根据 LG 电子公开资料，大厦由 LG 海外子公司 LG 控股公司（香港）持 100%股份，**LG 电子持有 LG 控股（香港）49%股份，LG 化学和 LG 商社持有其余 51%股份。**

2020 年 2 月，在董事会会议上，LG 电子决定以 6688 亿韩元（约合 39.4 亿元人民币）的价格将 49%的股份出售，LG 化学和 LG 商社也将出售其余 51%股份，**总售价 1.37 万亿韩元。**

『 测 算 分 析 』

■测算结果

通过查询 LG 双子座租赁信息，其写字楼出租面积在 155-1700 ㎡，租金报价为 15.0

元/天·㎡。

资金（亿元）		价格（万元/㎡）	
投资额	32.28	交易单价	6.95
交易额	80.46		
测算指标			
资产增值率	149%		
年复合增值率	6.61%		
净资本化率	接近 4%		

- LG：双子座大厦资产增值率 **149%**，年复合增值率为 **6.61%**

2005 年 LG 投资 32.28 亿元，折合单价仅为 2.79 万元/㎡，15 年后以 80.46 亿元售出，折合单价为 6.95 万元/㎡，资产增值率 149%，年复合增值率为 **6.61%**。

- GIC：投资双子座大厦，净资本化率**接近 4%**

根据写字楼及商业的市场租金、空置率、年经营税费水平，测算双子座大厦年租金净收益，得出物业净资本化率接近 4%。

『 市 场 分 析 』

■租赁市场

在 CBD 商圈中，办公、商业集聚程度高，区位优势明显。但受新增供应的影响，写字楼空置率也在不断攀升。经了解，除英皇集团中心、国贸三期等较热门的写字楼以外，大部分写字楼基本都存在空置。虽然开发商和中介平台没有明确表示价格下调，但在一定程度上可以协商价格，因而租金浮动空间依旧存在。

区域内部分物业租金水平（元/月·㎡）	
SK 大厦	390
宝钢大厦	318
新华保险大厦	360
中海广场	457
IFC 财源国际中心	465

LG 双子座大厦为**单一业权，因而业主可从建筑本身、物业管理、租户准入等方面设定统一的标准**。由于品质有所保障，租金自然较高，但这类物业依然是一些实力雄厚的内外资企业的喜爱。

■大宗市场

2019 年，北京投资市场大宗交易总额高达 866 亿元，其中，境外机构投资者的投资额占比达 31%。从物业类型来看，写字楼始终是投资者关注的重点，商改办、酒改办项目投资额占比过半。

2019 年北京市部分大宗物业成交情况

	成交金额（亿元）	建筑面积（㎡）	成交单价（万元/㎡）
融新科技中心	78.34（85%权益）	131997	5.93
盘古大观	51.87	139356	3.72
北京海南航空大厦	17.40	39145	4.44
碧生源大厦	5.55	11628	4.77
鼎好大厦	57.20	176976	3.23

LG 双子座大厦成交单价明显高于去年大宗物业的单价。投资者看重优质区位物业的投资价值，收购后丰富自身资产组合，**并依此获得租金收益和高回报率的资产价值。**

『 结 语 』

回顾新加坡在海外市场的投资轨迹，我们可以发现**中国市场一直是新加坡政府和企业投资的重点**：2019 年，吉宝置业收购上地 NEO、碧生源大厦；GIC 收购丽泽汇亚大厦。根据金融市场历史走势，持有期较长的优质物业，尤其是核心或潜力商圈、单一业权、具备优良的硬件条件及优质的物业管理的物业，才有可能实现持续稳定的高额回报，进而获得各类不动产投资基金的青睐。

首佳顾问版权所有 违者必究

总部地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-58930818

服务及投诉热线：400-106-0166 400